



NOTA GRONDPRIJZEN 2021

Nota Grondprijzen 2021

Gemeente Ooststellingwerf



Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst:

de overeenkomst die gesloten wordt voorafgaand (ante) aan het exploitatieplan over grondexploitatie vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Exploitatie:

de gemeentelijke exploitatie van het betreffende plan.

Exploitatieplan:

het in artikel 6.12, lid 1 Wro gedefinieerde plan, waaraan de exploitatie moet voldoen.

Locatie-eisen:

de in een exploitatieplan op te nemen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (artikel 6.13, lid 2, sub b Wro), alsmede de in een exploitatieplan op te nemen regels over de uitvoering van deze werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, sub c Wro) en de in een exploitatieplan op te nemen uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d Wro).

Particulier opdrachtgeverschap:

de situatie dat de burger of een groep van burgers, al dan niet georganiseerd als rechtspersoon, of krachtens een overeenkomst ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning (artikel 1.1.1, lid 1, sub f Bro).

Posterieuze overeenkomst:

de overeenkomst die gesloten wordt ná (post) de vaststelling van een exploitatieplan (artikel 6.24, lid 2 Wro).

Residuele grondwaarde:

de berekening die de waarde van de grond vaststelt in relatie tot de geplande ontwikkeling: VON-prijs minus bouwkosten (stichtingskosten) minus BTW en minus bijkomende kosten.

Staatssteun (verbod):

het verbod voor een overheidsorgaan om steun te geven overeenkomstig art. 107, lid 1 EU-Werkingsverdrag. De definitie op basis van primair en secundair EU-recht is: “Iedere vorm van steun met staatsmiddelen bekostigd, waardoor de mededinging op de interne markt wordt vervalst of dit dreigt te gebeuren, en het handelsverkeer tussen de lidstaten nadelig wordt beïnvloed, verstrekt aan een of meer ondernemingen of een andere vorm van productie”.

Vennootschapsbelasting (vpb):

de belasting die met ingang van 1-1-2016 door gemeenten verschuldigd is over ondernemingsactiviteiten waaronder ook de grondexploitaties.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV):

de spelregels voor de gemeente financiën, waaronder ook de gemeentelijke grondexploitaties vallen.

H1 Inleiding

1.1 Kader

De *Nota Grondprijzen* is een beleidsnota die jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders aan de raad wordt voorgelegd om vast te stellen. Deze beleidsnota is gebaseerd op de door de raad vastgestelde kaders uit de *Nota Grondbeleid gemeente Ooststellingwerf 2011* (d.d. 8-11-2011). We maken met deze *Nota Grondprijzen* inzichtelijk tegen welke prijzen we vanaf de inwerkingtreding van deze nota de gronden ten behoeve van bebouwing uitgeven en hoe we deze grondprijzen bepalen. Verder wordt in deze nota beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen.

De Woonvisie

Op basis van de *Woonvisie 2017-2022* wil gemeente Ooststellingwerf initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn. Daarbij kan het gaan om initiatieven voor huur- of koopwoningen, of een combinatie van huur- en koopwoningen, bijvoorbeeld: kangoeroewoningen, vriendenerven, tiny houses. Ook is er een mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Omdat de woningbehoefte beperkt is, wordt gekozen voor flexibiliteit in programma en locaties. Dit maakt het mogelijk om flexibel te zijn en via maatwerk optimaal in te spelen op de concrete vraag.

In het BBV wordt aangegeven dat “de paragraaf 7 Grondbeleid” een verplicht onderdeel dient te zijn van de jaarstukken.

De Nota Grondprijzen is een openbaar beleidsdocument. Door deze jaarlijks opnieuw vast te stellen, informeren het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de belanghebbenden op transparante wijze over het actuele gemeentelijk grondprijzenbeleid. We willen hiermee in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken maken met potentiële afnemers van gronden. De Nota Grondprijzen voldoet hiermee ook aan de aanbevelingen zoals deze zijn geformuleerd in de managementletter. De managementletter bevat aanbevelingen van de accountant. In de aanbeveling staat dat de grondprijzen jaarlijks door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

Cluster Ruimte en Economie van de afdeling Mens en Omgeving is binnen de gemeente Ooststellingwerf belast met de uitvoering van de Nota Grondprijzen. Deze beleidsnota is kader stellend voor de wijze waarop we de grondprijzen berekenen en we gebruiken de nota als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grondexploitaties. Daarnaast is deze nota kader stellend voor grondprijsberekeningen in het kader van het kostenverhaal via het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor

1.2 Basisuitgangspunten grondprijnsbeleid

Gemeente Ooststellingwerf hanteert als belangrijkste beleidsuitgangspunt *de reële marktwaarde* bij de vaststelling van onze grondprijzen. Door het toepassen van marktconforme grondprijzen leggen we een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat door het hanteren van het uitgangspunt van marktconforme prijs ook (onbedoelde) staatssteun wordt vermeden.

De overige basisuitgangspunten met betrekking tot het hierna volgende grondprijnsbeleid zijn:

- alle genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden per prijspeil 1 januari 2021, tenzij expliciet anders vermeld; alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat we de grond bouwrijp leveren aan de afnemer.
- incidenteel kunnen we kavels (door)leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden.
- incidenteel kunnen we gronden met opstal leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden. Hieraan kunnen sanering-, sloop en ontwikkelverplichtingen worden verbonden
- bij uitgifte van grond zijn de Algemene Voorwaarden gemeente Ooststellingwerf van toepassing.
- bij de bepaling van de grondwaarde maken we onderscheid in anterieure overeenkomsten en posterieure overeenkomsten (het exploitatieplan in de zin van de Wro). Voor de bepaling van de grondwaarde in posterieure overeenkomsten is het exploitatieplan dwingend.

1.3 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele type, druk en zetfouten.

Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijzen 2021 en over de grondprijzen voor specifieke ontwikkelingen, dient u zich te wenden tot de cluster Ruimte en Economie van de afdeling Mens en Omgeving van de gemeente Ooststellingwerf.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze nota is als volgt:

H2 Methoden van grondprijnsbepaling

H3 Grondprijzen ten behoeve van woningbouw

H4 Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed

H5 Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

H6 Overige grondprijzen, huren en pachten

H2 Methoden van grondprijsbepaling

2.1 Methoden van grondprijsbepaling bij anterieure overeenkomst

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn steeds meer “maatwerk”, ook als het gaat om het type vastgoed dat we realiseren.

Het is bijvoorbeeld bijna onmogelijk om per woningbouwcategorie een gestandaardiseerde indeling naar prijsklasse, kavelgrootte en woonoppervlak te maken, die de lading van alle projecten dekt.

Ook in de gemeente Ooststellingwerf zien we met name voor “alternatieve woonvormen” en de “kleine projecten”, die door plaatselijke ontwikkelaars/ondernemers worden uitgevoerd, dat maatwerk absoluut noodzakelijk is gebleken om de ontwikkeling haalbaar te maken. De grote woningbouwontwikkelingen op uitbreidingslocaties, die de gemeente in het verleden heeft uitgevoerd, zullen naar verwachting in de nabije toekomst niet (vaak) meer voorkomen. De inbreidingslocaties zijn daar in tegen qua woonmilieu en -typologie zo divers, dat we bijna niet meer kunnen spreken van één gemiddeld kaveloppervlak voor een vrijstaande woning of één gemiddeld woonoppervlak van een rijwoning.

Om deze reden hanteren we bij anterieure overeenkomsten als uitgangspunt de residuele grondwaardeberekening. Deze waardebeoordeling gaat uit van daadwerkelijk te realiseren specifiek vastgoed, met de bijbehorende marktprijs en bouwkosten, en is daarmee in alle gevallen marktconform. Een grondprijsberekening is daarmee (in de anterieure fase) maatwerk voor elk plan. We proberen hierbij wel zo veel mogelijk aan te sluiten bij de gemiddelde vierkante meterprijzen, die in de volgende paragraaf naar voren komen. De basis van de aansluiting zijn de prijzen zoals deze zijn aangegeven in de Nota Grondprijzen.

Niet voor elke type vastgoed is de residuele grondwaardebepaling een geschikte methode om de grondprijzen vast te stellen. Ook is niet in elke (onderhandelings)situatie het hanteren van deze methode wenselijk. Om in elke situatie de best mogelijke en meest gewenste grondprijsmethode te kunnen hanteren, geven we in onderstaande tabel weer welke grondprijsmethoden per type vastgoed we kunnen toepassen. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt dit per vastgoedtype nader uitgewerkt.

Tabel 1 Methoden van grondprijsberekening bij overeenkomst

	Residueel	Comparatief	Kostprijs	Prijs per eenheid	Prijs per m ²	Rendementswaarde
Starterswoningen				X		
Sociale woningbouw				X		
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	X			X	X	
Vrije sector kavels	X			X	X	
Appartementen	X			X		
Kantoren	X	X			X	
Bedrijven	X	X			X	
Winkelvoorzieningen en Horeca	X	X			X	
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	X	X			X	
Gemeentelijke panden						X
Parkeren	X		X	X		
Openbaar groen					X	

2.2 Methoden van grondprijsbepaling bij posterieure overeenkomst (exploitatieplan)

We stellen gemiddelde grondprijzen per m² of per eenheid vast. Deze prijzen zijn noodzakelijk wanneer we een exploitatieplan moeten opstellen en gelden tevens als indicatie voor de op te stellen en te actualiseren grondexploitaties. Deze (m²-) prijzen bepalen we op basis van de gemiddelde residuele waardes van het te realiseren vastgoed. Hierbij rekenen we met de actuele marktsituatie (ofwel gebaseerd op geïndexeerde recent gerealiseerde vastgoedtransacties ofwel door het laten uitvoeren van een taxatie) en de regionale grondmarkt.

In tabel 2 geven we per type vastgoed weer welke grondprijsmethode we hanteren bij het vaststellen van een exploitatieplan en het vaststellen en actualiseren van de gemeentelijke grondexploitaties.

Tabel 2 Methode van grondprijsberekening bij exploitatieplan

	Residueel	Comparatief	grondquote	Vaste prijs per eenheid	Vaste prijs per m²	Rendementswaarde
Starterswoning				X		
Sociale egw huur				X		
Sociale egw koop					X	
Sociaal mgw				X		
Vrije sector egw/mgw (projectmatig)					X	
Vrije sector kavels					X	
Appartementen				X		
Kantoren	X					
Bedrijven					X	
Winkels en Horeca	X					
Maatschappelijke voorzieningen					X	
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	X					
Gemeentelijke panden						X
Parkeren				X		
Openbaar groen					X	

2.3 Methodiek van het bepalen van marktconforme grondprijs

De (marktconforme) grondprijs kan worden bepaald op basis van verkochte woningen in de diverse projecten in de gemeente Ooststellingwerf en de omliggende relevante regio (gegevens uit Kadaster).

Deze prijzen kunnen worden geïndexeerd met de NVM-index cijfers voor woningen over de periode van transactiedatum tot datum (besluitvorming) bepaling grondprijs. Daarnaast kan gekeken worden naar de bouwkosten van een aantal referentiewoningen. Het residu van de daadwerkelijke gerealiseerde (gecorrigeerde) transactieprices en de ingeschatte bouwkosten levert de kavelprijs per woning. Op basis van gemiddelde kavelgrootte is hieruit een gemiddelde grondprijs per m² te herleiden.

H3 Grondprijzen ten behoeve van woningbouw

3.1 Sociale woningbouw

De zogenaamde *sociale woningbouw* kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen, die onder een volledige marktwerking niet in staat zouden zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te verkrijgen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.

Voor de grondprijs onder starterswoningen en sociale huurwoningen hanteren we in de gemeente Ooststellingwerf een vaste kavelprijs (eenheidsprijs), onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge voor bedoelde typen ligt), zie onderstaande tabel.

Tabel 3 Grondprijzen sociale woningbouw gemeente Ooststellingwerf

	Rijwoning starters < € 200.000 VON	Rijwoning sociale huur	Appartementen sociale huur
	€ 110 per m ²	€ 15.000	€ 10.500

De grondprijs voor sociale huur wordt voor appartementen (gestapelde bouw) gecorrigeerd met de (in het verkeer gebruikelijke) factor 0,7. De eenheidsprijs wordt daarmee € 10.500.

De grondprijs voor sociale koopwoningen bepalen we in de gemeente Ooststellingwerf op basis van vaste grondprijzen, zoals weergegeven in paragraaf 3.3.

3.2 Middeldure en dure huurwoningen

Voor middeldure en dure huurwoningen bestaan geen landelijk afgesproken prijsklassen. Gemeenten hebben de vrijheid om te bepalen wat een middeldure en dure huurwoning is en de prijsklassen waarbinnen deze woningen vallen zelf te bepalen.

Het kan voorkomen dat een ontwikkelaar nieuwbouw woningen wil bouwen en gaat verhuren voor de doelgroep die een middeldure of dure huurwoning wil betrekken. In Ooststellingwerf hebben we daar nog weinig ervaring mee, maar als het zich voordoet brengt het wel diversiteit in het aanbod.

De grondprijs voor middeldure en dure huurwoningen bepalen we op basis van de grondprijs behorende bij het type woning, zoals weergegeven in paragraaf 3.3 ev.

3.3. Woningbouw uitgifte door de gemeente

De grondprijs voor de woningen vallend in de categorie “vrije sector” hebben we in principe vaste m²-prijzen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op basis van de residuele grondwaardemethode deze vaste prijs aan te passen (maatwerk).

Ten behoeve van de vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties en/of eventuele exploitatieplannen hebben we de grondprijs per m² vastgesteld. Zie hiervoor tabel 4.

Voor Langedijke zijn sinds 2020 alle dertien kavels voor woningbouw verkocht en geleverd. In Elsloo zijn nog twee kavels onder optie en de overige negen kavels zijn verkocht. Voor het woningbouw plan in Donkerbroek is nog één kavel beschikbaar, zijn er twee kavels onder optie en zijn de overige acht kavels verkocht. We hebben niet de indruk dat we met een geringe of substantiële verlaging van de prijzen de woningmarkt verder vlot hoeven te trekken, daarom stabiliseren we de prijzen voor de vrije sector woningen. Op basis van marktanalyse kunnen we maatwerk verrichten. Voor de grondprijs per project blijft maatwerk mogelijk. Uitgangspunt daarbij is de reële marktwaarde van de grond.

Voor de grondprijs per m² (tabel 4) in de gemeentelijke exploitaties gebruiken we als uitgangspunt bij de uitgifte van bouw kavels.

Tabel 4 Categorieën gemeente Ooststellingwerf

	Starters	Sociale koop	Midden segment koop	Vrije kavels	Speciale objecten
Per m ²	€ 110	> € 110	> € 120	> € 150	Variabel

De genoemde grondprijzen zijn “van af” aangegeven. De verschillen in m²-prijzen tussen de diverse locaties ontstaan onder andere door de verschillen in het voorzieningsniveau en de bereikbaarheid. Daarnaast kan een verschil in de kavelgrootte een rol spelen.

De gemeenteraad heeft in 2014 aan het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een regeling uit te werken (Motie 12). Dit betreft voor het gehele jaar 2014 een keuze mogelijkheid waarbij de afnemer van een kavel kan kiezen tussen de optie “een gespreide betaling van de kavelprijs” of een eenmalig korting van 10% op de kavelprijs. Vanaf 2015 is deze mogelijkheid voor kopers geboden. Wij (het college) zijn voornemens om de regeling met 10% korting of uitgestelde betaling in navolging hierop ook voor 2021 te continueren. Dit wordt tezamen met deze notitie aan de raad voorgesteld. Dit betekent dat ook in 2021 in de gemeentelijke grondexploitaties met de 10% korting rekening dient te worden gehouden. De regeling is reeds vijf jaar toegepast, het voorstel is om deze regeling in 2021 opnieuw te evalueren.

Indien we rekening houden met 10% korting zien de prijzen (tabel 5) er als volgt uit:

Tabel 5 Categorieën gemeente Ooststellingwerf

Verwerkt met 10 % korting	Starters	Sociale koop	Midden segment koop	Vrije kavels	Speciale objecten
Per m ²	€ 99	> € 99	> € 108	> € 135	Variabel

3.3.2. Differentiatie in de kavelprijs

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van de bovenstaande kavelprijzen. In de motivatie kan met de volgende zaken rekening worden gehouden:

- *de geografische ligging op dorpsniveau*
- *de geografische ligging binnen het plangebied*
- *de aantrekkelijkheid (geprognosticeerd) van het plan*
- *de aanwezigheid van specifieke omstandigheden in het plan of op de kavel*

3.4 Vrije sector kavels / Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Voor de projecten die we samen met marktpartijen doen en waar dus een samenwerkingsovereenkomst (SOK - in welke vorm dan ook -) voor is afgesloten worden de prijzen gehanteerd op basis van deze nota.

Wanneer er sprake is van CPO-rijwoningen gaan we uit van maatwerk. De grondprijs wordt aan de hand van twee criteria getoetst:

- de prijzen per categorie zoals aangegeven in tabel 4.
- de reële marktwaarde van de grond door het bepalen van een grondquote.

Met de ontwikkelaar / CPO partner zullen we de “meest geëigende prijs” moeten overeenkomen.

Indien een ontwikkelaar de door de gemeente gehanteerde m² prijs (de basisprijs uit tabel 4) wil betalen, wordt dit de prijs. De gemeente levert dan de grond in bouwrijpe staat. Bouwrijp is bouwrijp zoals het juridisch en in het maatschappelijk verkeer wordt bedoeld. De kosten die de gemeente heeft gemaakt zijn dan verhaald in de koopprijs (koopovereenkomst).

Indien de ontwikkelaar bepaalde onderdelen van het bouwrijp maken wil gaan uitvoeren, wordt dit in een overeenkomst vastgelegd alsmede de aanpassing van de basisprijs. De kosten van de gemeente worden dan in een anterieure overeenkomst, dit kan tevens zijn de koopovereenkomst.

In het geval van maatwerk wordt de ontwikkeling losgezien van de basisprijs, de prijs wordt aan de hand van een residuele grondwaarde bepaald.

Tabel 6 Residuele grondwaarde
Grondgebonden koopwoningen Prijsklasse. excl. BTW Grondquote

Bandbreedte	Minimaal	Normaal	Maximaal
€ - t/m € 175.000	17%	22%	27%
€ 175.000 t/m € 250.000	19%	24%	29%
€ 250.000 t/m € 300.000	20%	25%	30%
€ 300.000 t/m € 350.000	22%	27%	32%
€ 350.000 t/m € 400.000	24%	29%	34%
€ 400.000 t/m € 450.000	26%	31%	36%
€ 450.000 t/m € 500.000	28%	33%	38%
€ 500.000 en hoger	30%	35%	40%

Gestapelde koopwoningen Prijsklasse. excl. BTW Grondquote

Bandbreedte	Minimaal	Normaal	Maximaal
€ - t/m € 175.000	10%	15%	20%
€ 175.000 t/m € 250.000	11%	16%	21%
€ 250.000 t/m € 300.000	13%	18%	23%
€ 300.000 t/m € 350.000	15%	20%	25%
€ 350.000 t/m € 400.000	17%	22%	27%
€ 400.000 t/m € 450.000	19%	24%	29%
€ 450.000 t/m € 500.000	21%	26%	31%
€ 500.000 en hoger	23%	28%	33%

De in de tabel aangehouden grondquote is het uitgangspunt. Hierbij is een bandbreedte aangehouden van plus of min 5%. Door de bandbreedte kan rekening gehouden worden met locatie specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld: geografische ligging (welk dorp), situering binnen het plan (aan rand van het plan of het binnengebied), omgevingsfactoren zoals groen en ontsluiting. Het afwerkingsniveau van de woning komt tot uiting in de prijsklasse. Door het hanteren van een bandbreedte kan met al deze factoren rekening worden gehouden.

Rekenvoorbeeld:

Een ontwikkelaar realiseert 3 woningen met een prijsklasse per wooneenheid van € 550.000.

Bruto plangebied 6150 m²;

Netto plangebied uitgeefbaar 3000 m²

Infrastructuur 1000 m²

Restgrond 2150 m²

Totale verkoop opbrengst: € 1,65 mio

Residueel berekend is de totale grondquote en teruggerekend naar m²

minimaal	€ 1,65 mio	*	30/100	=	€ 495.000	;	€ 96,12 / m ²
normaal	€ 1,65 mio	*	35/100	=	€ 577.500	;	€ 112,14 / m ²
maximaal	€ 1,65 mio	*	40/100	=	€ 660.000	;	€ 128,15 / m ²

We leveren dan het Bruto plangebied minus de infrastructuur: 5150 m²

Vaste kavelprijs berekening:

€ 150,- / m² * "uitgeefbaar plangebied 3000 m² "

Een kavel van 1000 m² a € 150,- / m² kost dan € 150.000,-

Bij netto uitgeefbaar: 3000 m² is de totale kavel opbrengst € 450.000,-

De restgrond wordt daarnaast bijgetrokken bij de openbare ruimte.

Conclusie van dit rekenvoorbeeld

Hoewel het zo kan zijn dat de teruggerekende grondquote op een lager m²- bedrag uitkomt, kan het hanteren van een residuele benadering een hogere totaal opbrengst voor de gemeente opleveren.

Andersom kan ook:

De totaal opbrengst wordt lager. Dit komt voor in de situatie dat een te grote kavel wordt geleverd bij een voor die kavel te kleine woning en dus een te lage prijsklasse.

H4 Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed

4.1 Kantoren

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kunnen we denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algehele uitstraling van de locatie. Het is daarmee onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties bepalen we in de gemeente Ooststellingwerf daarom op basis van de “residuele” waardebeoordeling per specifieke locatie. Ten overvloede in de gemeente hebben wij geen specifieke kantorenmarkt.

4.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is een vaste prijs per m² vastgesteld, met een beperkte differentiatie. De ligging van een kavel binnen het bedrijventerrein veroorzaakt die differentiatie (bijvoorbeeld een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel). De prijzen zijn exclusief BTW.

Tabel 7 Bedrijventerreinen

Prijsniveau per m ²	Normale ligging	Zicht locatie	Met bouwbeperkingen
Haulerwijk	€ 48	€ 48	n.v.t.
Venekoten	€ 52	€ 72	€ 26

De prijzen zijn in 2020 niet verhoogd. De interesse in kavels op bedrijventerreinen is op het moment tegen verwachting hoog, maar gelet op het mondiale beeld en de impact die de Covid19 maatregelen mogelijk nog gaan hebben zullen de prijzen in 2021 gehandhaafd blijven.

4.3 Winkels en Horeca

Een groot aantal factoren bepalen de aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen berekenen we voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs. Het is namelijk onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor winkels en horeca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties stellen we in de gemeente Ooststellingwerf daarom ofwel op basis van onafhankelijke taxaties per specifieke locatie vast ofwel een taxatie op basis van een comparatieve methodiek.

H5 Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

5.1 Niet-commerciële voorzieningen

Onder deze categorie scharen we uitgaven van grond die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt echter, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Voor dergelijke ondernemingen hanteren we het grondprijsbeleid zoals is beschreven voor specifiek commercieel onroerend goed (paragraaf 5.2).

Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal op basis van het aandeel naar rato van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende functies de grondprijs worden bepaald. Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw, betalen een marktconforme grondprijs voor die betreffende locatie. Indien er zich een project aandient die niet kan vallen binnen de hiervoor beschreven situaties, dan zal er gekozen worden voor een maatwerkoplossing die tegemoet kan komen aan de specifieke projecteisen.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert voor maatschappelijke voorzieningen in beginsel een grondprijs van € 70,- per m² exclusief BTW.

Een uitzondering hierop zijn de niet-commerciële geëxploiteerde sportaccommodaties verkoop hiervan geschiedt doorgaans “om niet”. Opgemerkt wordt dat er vaak een terugkoop-regeling wordt bedongen voor € 1,- indien de sportbestemming komt te vervallen.

5.2 Semimaatschappelijk vastgoed

Onder semimaatschappelijk vastgoed verstaan we vastgoed voor een semi-commerciële onderneming, die gevestigd is in bebouwing die veelal specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Onder meer kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie en apotheken vallen onder dit vastgoedsegment.

De grondprijs voor dergelijke functies bepalen we aan de hand van de residuele methode met een uitgangsprijs van € 70,- per m² exclusief BTW. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

5.3 Nutsvoorzieningen

De tot nu toe gehanteerde richtprijs is € 50,- per m² exclusief BTW. De nutsbedrijven hebben op deze basis in onze gemeente grond gekocht voor bijvoorbeeld transformatorhuisjes. Voor de nutsvoorzieningen hanteren wij deze richtprijs om de kosten van de ambtelijke afhandeling voor betreffende grondtransactie geheel of gedeeltelijk te kunnen dekken. Uitgangspunt moet zijn dat de gemeente op het gebied van de nutsvoorzieningen een optimaal verzorgingsgebied moet hebben voor de burger.

In voorkomende gevallen geven we de grond niet in eigendom uit aan het nutsbedrijf, maar vestigen we een beperkt zakelijk recht ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Ook in die gevallen geldt een prijs om de kosten te dekken. De uitzondering is het aangaan van overeenkomsten (koop/ huur) voor “zendmasten”. Deze vinden plaats overeenkomstig marktconforme prijzen.

5.4 Interne Gemeentelijke grondtransacties

Bij gronduitgifte waarbij de grond in gebruik wordt genomen door een gemeentelijke dienst, wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van een vaste grondprijs per m² conform het tarief van de maatschappelijke voorzieningen. In voorkomende gevallen kan het college besluiten om grond tegen de actuele boekwaarde, afgewaardeerde boekwaarde of “om niet” in te brengen.

5.5 Grondtransacties tussen overheden

Bij grondtransacties tussen overheden wordt gekeken naar de aard van de transactie. De hoofdregel is dat de wederpartij/overheid gelijk behandeld wordt als een (commerciële) marktpartij en aan- en verkopen dientengevolge voor marktconforme waarden plaatsvinden. Hierop is de uitzondering als aan- en verkopen plaatsvinden met het oog op een louter publieke taak. Denk hierbij aan het overnemen van openbare ruimte en wegen. Dit geschiedt doorgaans “om niet”.

Voorbeeld.

In 2020 zijn gemeente Ooststellingwerf en provincie Fryslân in gesprek gegaan over de gefaseerde transacties voor een regeling ‘openbare ruimte’ langs de N351.

H6 Overige grondprijzen, huren en pachten

6.1 Openbaar groen

Het openbare groen is opgenomen in de Notitie Groenbeleid 2011. Openbaar groen kunnen we alleen verkopen indien aan een aantal criteria wordt voldaan (zie hiervoor de Groen-kaarten).

De grondwaarde van openbaar groen waarop bebouwing mogelijk is gaat overeenkomstig de regels van woningbouw of de maatschappelijk functie, etc.

De grondwaarde voor overig openbaar groen, waar alleen de bestemming tuin op ligt:

Tabel 8 Snippergroen gemeente Ooststellingwerf

2021	< 100 m ²	> 100 m ²
Per m ²	€ 29,10	€ 35,15

In de Notitie Groenbeleid 2011 is een indexatie van de prijzen opgenomen. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS). Voor 2020 is deze groot 1,1 procent (2020=107,88).

De gemeente houdt ten allen tijde de vrijheid om, ook al wordt aan alle voorwaarden voldaan, openbaar groen *niet* te verkopen om haar moverende redenen.

6.2 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid in de gemeente Ooststellingwerf is dat het parkeren bij nieuwbouw ontwikkelingen zoveel mogelijk op eigen (uit te geven) terrein opgelost moet worden. Parkeren wordt geregeld in het betreffende bestemmingsplan.

Het realiseren van parkeerplaatsen is maatwerk, te leveren in het bestemmingsplan. Indien een exploitatieplan aan de orde is wordt aan de hand van de omstandigheden van het geval een inschatting gemaakt van de kosten.

Bij meergezinswoningen met parkeren op eigen terrein kunnen in de uitgiftecontracten privaatrechtelijk de voorwaarde worden gesteld dat de parkeervoorziening niet afzonderlijk van de woning mag worden vervreemd. Hiermee vermijden we dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Ook bieden we op deze manier de afnemer van grond zekerheid dat de gerealiseerde parkeerplaatsen kunnen worden afgezet.

6.3 Huur en erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond kan het instrument van huur of uitgifte in erfpacht zijn. De huurprijzen zijn in het verleden tot stand gekomen. Nieuwe gemeentelijke huurwoningen voor structureel verhuur zijn niet te verwachten.

Uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van erfpacht is de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer). Bij bouwkavels gaan we niet uit van een erfpachtconstructie maar van verkoop.